

Plan Local d'Urbanisme



Commune de

DURAS

révision

RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté le 03 Aout 2018

Date du PLU approuvé

4-2

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone UA	p 3
Dispositions applicables à la zone UB	p 9
Dispositions applicables à la zone UBX.....	p 15
Dispositions applicables à la zone UC	p 21
Dispositions applicables à la zone UL.....	p 27
Dispositions applicables à la zone UX	p 32
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone AU,	p 37
Dispositions applicables à la zone AUX.....	p 44
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A.....	p 52
Dispositions applicables à la zone A1	p 59
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Dispositions applicables à la zone N,Ni	p 65
Dispositions applicables à la zone NL.....	p 70
Dispositions applicables à la zone Nb,.....	p 73
V - GLOSSAIRE	p 77
VI - ANNEXE 1.....	p 80
VI - ANNEXE 2.....	p 81

Disposition de la Zone UA

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR (plan de prévention des risques) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée du linéaire des places : place du 11 novembre, place Jean Bousquet, place Marguerite Duras et des rues : Paul Persil, César Jauffret à l'alignement de la place Marguerite Duras, ne sont pas autorisés à changer de destination.

- Le permis de démolir est obligatoire
- Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 devront être pris en compte.
- Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
Activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la construction existante la plus proche de l'espace public, implantée sur la parcelle contigüe, hormis dans le cas où le plan d'alignement de 1946 s'applique (secteurs frappés d'alignement).

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales).

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à trois niveaux. L'harmonie des toitures sera respectée. Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas deux niveaux.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable. Dans le cas d'un choix de jointement à pierre vue, celui-ci devra mettre les maçonneries à l'abri des intempéries tout en valorisant leur parement. La couche de finition ne doit pas venir en surépaisseur des parties de maçonnerie existantes destinées à rester apparentes.

Dans le cas de pierres de taille ou de pierres de qualité, les pierres pourront rester ou être apparentes et rejointoyées au mortier de chaux. Les joints sont à fleur, arasés au nu de la pierre.

Sur l'ensemble de la zone UA du bourg, les volets à ventaux des maisons existantes devront être conservés ou restaurés. Les volets seront en bois ou en aluminium. Dans le cas de nouvelles constructions, des volets similaires à ceux du bourg ancien seront imposés.

Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de teintes terre cuite et de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autres types de toiture (zinc...) ainsi que des toitures-terrasses.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les toitures en tuiles plates ou ardoises peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures à l'origine en tuiles canal. Leur couleur sera de teinte terre cuite nuancée.

Equipements techniques et appareillages divers.

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits

Les haies de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public et 1,8 mètre maximum pour les limites séparatives

- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les plantations d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

Disposition de la Zone UB

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

Sous réserve du respect des autres réglementations en cours, sont autorisées sous conditions particulières :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles de la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
Activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon que la façade principale soit à une distance maximale, égale à la distance la plus éloignée entre l'espace public et les maisons contigües, avec un maximum de 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, orientation, occupation de la parcelle...) ne permettent pas cette implantation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon, qu'au minimum, un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale, d'une des limites latérales, égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout. Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public et 1.8 mètre maxi pour les limites séparatives.

- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit

afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 m²
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 m²
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 m²

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras .

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

Disposition de la Zone UBX

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations

ZONE UBX

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Sont autorisées sous conditions :

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront

compensés sur les parcelles de la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			X
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)			X
Activités de dépôts de matériaux ou matériels			X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon que la façade principale soit à une distance maximale, égale à la distance la plus éloignée entre l'espace public et les maisons contigües, avec un maximum de 10 mètres.

La distance de l'implantation des annexes sera au moins égale à la distance entre la rue et la façade principale. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, orientation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon qu'au minimum un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur.

• Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 m²
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 m²
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 m²

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.



Disposition de la Zone UC

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR (plan de prévention des risques) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
Activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de plus de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon qu'au minimum un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers :

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES**1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux

de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 m²
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 m²
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 m²

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Disposition de la Zone UL

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		

Sont autorisées sous conditions :

- La destination liée à l'habitat n'est possible que si elle concerne un usage de gardiennage.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan PPR (de prévention des risques) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

ZONE UL

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés			X

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon qu'au minimum un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont prosrites.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m,

hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

Disposition de la Zone UX

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- La destination liée à l'habitat n'est possible que si elle concerne un usage de gardiennage.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR (plan de prévention des risques) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation
Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)			X
Activités de dépôts de matériaux ou matériels			X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon qu'au minimum un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres sauf nécessité pour des activités particulières avérées.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Des haies seront plantées afin de dissimuler les installations pouvant apporter des nuisances. Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont prosrites.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux

réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres paysagers seront entretenus. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire. Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées.

Des haies seront plantées afin de dissimuler les installations pouvant apporter des nuisances. Les aires de stationnement devront être plantées de quelques arbres ou arbustes. Les essences locales seront privilégiées. Les haies pourront varier de la haie libre de type bocagère, à la semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants.

Les variétés courantes pouvant composer une haie sont les suivants : (liste non limitative) : Arbres ; Charme ; Fusain ailé ; Frêne ; Prunelier ; Erable champêtre ; Chêne rouge ; Saule ; Merisier .

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de la zone. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum de terrain à conserver en espaces verts.

Pourront être incluse dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Disposition de la Zone AU

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- toutes les utilisations et occupations du sol non interdites sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU. Les aménagements pourront être réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant la comptabilité avec l'OAP, mais il est fortement recommandé de réaliser un projet d'ensemble d'aménagement de la zone qui devra être en comptabilité avec l'OAP.

- Dans les secteurs d'OAP, il s'agira de tendre vers la réalisation de 10% de logements sociaux.

- les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR (plan de prévention des risques) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de plus de 7 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

La distance de l'implantation des annexes sera au moins égale à la distance entre la rue et la façade principale. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon qu'au minimum un des points de la construction soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à deux niveaux.

Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, une hauteur différente pourra être autorisée.

La hauteur des annexes à l'habitation, lorsqu'elles sont détachées du corps de bâtiment principal, n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Quelques grands principes applicables

Façades

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public et 1.8 mètre maxi pour les limites séparatives.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

- 20% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est inférieure 400 m²
- 40% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est comprise entre 400 et 800 m²
- 50% minimum de l'assiette du terrain devra être maintenu en surface non imperméabilisée pour les terrains dont la taille est supérieure 800 m²

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

ORDURES MENAGERES

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitations devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine

public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de la communauté de communes du Pays de Duras.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

Disposition de la Zone AUX

Sont autorisées les destinations et sous--destinations suivantes

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- La destination liée à l'habitat n'est possible que si elle concerne un usage de gardiennage.

La zone AUX est décomposée en trois phases déclinées en AUX 1, AUX 2 et AUX 3. L'ouverture à l'urbanisation se fera dans l'ordre chronologique des phases de la zone AUX 1 à la zone AUX 3.

Le secteur AUX 2 pourra s'ouvrir à l'urbanisation des lors que la zone AUX 1, aura obtenu une ou des demandes d'autorisation correspond à 60 % de sa superficie.

Le secteur AUX 3 pourra s'ouvrir à l'urbanisation des lors que la zone AUX 2, aura obtenu une ou des demandes d'autorisation correspond à 60 % de sa superficie.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)			X
Activités de dépôts de matériaux ou matériels			X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle façon qu'un point de la construction ne soit pas distant de moins de 15 mètres de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques (forme, situation, occupation de la parcelle ...) ne permettent pas cette implantation.

Les annexes auront une implantation libre. Est considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- à une distance maximale d'une des limites latérales égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 7 mètres sauf nécessité selon les activités

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que, bois, brique ...

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Des haies seront plantées afin de dissimuler les installations pouvant apporter des nuisances. Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

RESEAUX ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux

réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, pour toutes les parcelles supérieures à 500 m². Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont prosrites.

Disposition de la Zone A -

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

ZONE A

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve du respect des autres réglementations en cours :

- Les bâtiments à destination des CUMA sont autorisés.
- La réalisation, l'extension, l'amélioration des constructions nécessaires à l'exploitation

agricole.

les habitations nouvelles nécessaires à une présence permanente sur l'exploitation devront être implantées à une distance maximale de 100m des bâtiments d'activité, bâtiments d'élevage compris, et intégrées dans l'ensemble du bâti hormis pour des impossibilités de topographie, de réglementation. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités agricoles de la zone (stations de pompage, ...), ainsi que l'entretien et la création de réseaux et de retenues hydrauliques;

- L'extension mesurée des logements et la création ou l'extension de leurs annexes, uniquement pour les logements existants.

- Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction, la surface d'extension pourra être atteinte en une ou plusieurs fois. Les extensions seront limitées et mesurées à partir de la surface de l'emprise au sols. La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² d'emprise au sol ;
- soit 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale.

- Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Sa surface doit être inférieure à la construction principale, sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 20m et ce uniquement pour les logements existants. La distance de l'annexe pourra être de 50 mètres par rapport à l'habitation principale existante et cadastrée si celle-ci est dédiée aux animaux de loisirs (ex : Equins)

- La restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les limites de l'article du code de l'urbanisme et sous réserve de démontrer la valeur architecturale du bâtiment originel. Sont considérés comme construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée.

- Le changement de destination des constructions repérées sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination pourront concerner : l'habitation, le commerce et activité de services, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, entrepôt, bureau.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Les autorisations liées à ces transformations seront soumises pour avis conforme à la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturel et forestier) comme prévu à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir.
- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.
Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			X
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)			X
Activités de dépôts de matériaux ou matériels			X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de cinq mètres des voies et emprise publique.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques ainsi qu'aux annexes.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins 2 mètres de celles-ci.

Toute construction sera implantée à 20 mètres minimum du bord des ruisseaux repérés sur le plan de zonage.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation, les constructions doivent être implantées de telle sorte qu'un point de l'édifice soit situé à moins de 100 mètres des bâtiments existants sur l'unité foncière (sauf impossibilité technique ou réglementaire) et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues depuis l'espace public comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions d'habitation ne devra pas dépasser trois niveaux.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture et autres nécessités.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair.

Toitures :

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public et 1.8 mètre maxi pour les limites séparatives.

- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Disposition de la Zone A1

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes:

ZONE A1

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques (PPR) approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les clôtures et les modifications de façade sont soumises à autorisation

Le permis de démolir est obligatoire

Au lieu dit « Barnage », dans le bâtiment identifié au titre de l'article L151-11 pouvant changer de destination, les logements déjà présents à l'étage du bâtiment identifié auront la possibilité d'être réhabilité et transformé.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols	X		
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			X
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)			X
Activités de dépôts de matériaux ou matériels			X
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 7 mètres.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet, avec un minimum de 2 mètres.

1- 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les annexes à l'habitation et le bâtiment d'habitation sera au maximum de 30 mètres.

2 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera inférieure ou égal à 50% de la surface du terrain.

3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture et autres nécessités.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

4 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

"Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autre types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Les tuiles seront de teinte terre cuite nuancée.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

• Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ACCESSIBILITE

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à minima à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ASSAINISSEMENT

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit afin que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Même en l'absence d'obligation réglementaire, les constructeurs sont invités à mettre en place sur leur unité foncière des dispositifs (stockage, rétention ou infiltration des eaux de pluie) visant à ce que le débit à l'exutoire ne soit pas supérieur à celui observé avant l'aménagement.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

RESEAUX ELECTRIQUES ET DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés. Dans le cas de rénovation de bâtiment existant ou dans le cas d'une opération de densification présentant des difficultés techniques, la pose des câbles en façade pourra être autorisée.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques d'essences exogènes (résineux, lauriers ...) sont proscrites.

Disposition de la Zone N et Ni

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destination suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- La destination liée à l'exploitation concerne petits édifices nécessaires à l'activité agricole, sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- La destination liée à l'habitat n'est possible que pour des extensions mesurées des logements existants et de leurs annexes.

- L'extension mesurée des logements et la création ou l'extension de leurs annexes, uniquement pour les logements existants.

- Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction, la surface d'extension pourra être atteinte en une ou plusieurs fois. Les extensions seront limitées et mesurées à partir de la surface de l'emprise aux sols. La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² d'emprise au sol ;
- soit 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale.

- Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Sa surface doit être inférieure à la construction principale, sous réserve que l'emprise au sol de celles-ci n'excède pas 60m² (hors piscines) et que la distance au bâtiment principal d'habitation n'excède pas 20m et ce uniquement pour les logements existants. La distance de l'annexe pourra être de 50 mètres par rapport à l'habitation principale existante et cadastrée si celle-ci est dédiée aux animaux de loisirs (ex : Equins)

- La restauration des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les limites de l'article du code de l'urbanisme et sous réserve de démontrer la valeur architecturale du bâtiment originel. Sont considérés comme constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs les édifices dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 15 m² et dont l'existence de trois murs porteurs sur la moitié de leur hauteur est avérée.

- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols	X		
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

Dans le secteur à risques Ni les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPRi (plan de prévention approuvé) mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières, relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 7 mètres de l'espace public.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'exception des silos de stockage des productions issues de l'agriculture et autres nécessités.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). La hauteur maximale des extensions sera celle du bâtiment principal.

3 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Par exemple les matériaux utilisés pourraient être naturels tels que paille, terre, bois, brique ...

Quelques grands principes applicables aux habitations :

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai. Les coffrets éventuels des volets roulants ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les enduits de façade seront de ton clair. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec le ton de la façade.

Toitures :

Pour une construction de type traditionnel les couvertures seront de type tuiles de teinte terre cuite nuancée. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée par l'emploi d'autres types de toitures (terrasses, zinc...)

Dans le cas de constructions de type contemporain, d'extensions, de terrasses et de constructions secondaires ou de liaison entre plusieurs bâtiments, tout type de toiture pourra être proposé dans le respect de l'harmonisation des lieux. Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être au même niveau que la toiture.

Adaptation au sol :

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements devront être paysagés lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Equipements techniques et appareillages divers

Les appareillages techniques, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave ou en comble, soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les coffrets de comptage seront intégrés à une maçonnerie ou à la clôture.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique, en limites séparatives ou en limite des voies de desserte de groupement d'habitations pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..) pris dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'un muret de 0,5 m maximum surmonté ou non d'un grillage simple pris ou non dans une végétation arbustive d'essences champêtres.
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

La hauteur des murets ne sera jamais supérieure à 0,5 mètre.

• Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

Non règlementé

ASSAINISSEMENT

Un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

Disposition de la Zone NL

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisés sous conditions :

Seuls les hébergements de plein air, et les habitats atypiques sont autorisés, démontables de type yourte.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération

pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

ONE NL

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols		X	
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	x		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés		X	

Les usages des sols et nature d'activité au sol autorisés sous conditions :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire (piscine)

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin, et devront s'inscrire dans une préoccupation écologique.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

- Les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 devront respecter les matériaux existants et la forme de l'édifice. Dans le cadre d'une restauration importante, l'aspect général de l'édifice sera conservé dans ces principes, ouvertures, toitures.

Les éléments de paysage de type haies qui seraient supprimés seront compensés sur les parcelles situées dans la commune. Les arbres repérés ne pourront être supprimés que pour des raisons liées à la santé de l'arbre. Le permis de démolir est obligatoire.

III. Équipements et réseaux

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères : plate-forme minimale 3,00 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 40 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies créées devront être conçues pour accueillir des déplacements doux.

ASSAINISSEMENT

Un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

Disposition de la Zone Nb

1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont autorisées les destinations et sous-destination suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées sous conditions :

- La destination liée à l'exploitation concerne petits édicules nécessaires à l'activité forestière, ainsi que la création de retenue hydraulique sous réserve du respect des autres réglementations en vigueur.

Les transformateurs sont autorisés sous réserve d'apporter un soin particulier à l'implantation de l'édifice pour prendre en compte les éventuels points de vue.

Sont autorisés les usages des sols et nature d'activité au sol suivants :

Usage et affectations des sols, activité	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Affouillement et exhaussement des sols	X		
activités de carrières ou gravières	X		
Activités de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Activités de dépôts de matériaux (bois, pierre)	X		
Activités de dépôts de matériaux ou matériels	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

1- 1 - AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de deux mètres de l'espace public.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

1 - 2 - AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives ou
- à une distance d'au moins deux mètres de celles-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

2 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

III. Équipements et réseaux

Non réglementé

V - GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Agriculture commerciale : Sont considérées comme agricultures commerciales, toutes productions vendues sur place et non produite sur l'exploitation considérée.

Agriculture industrielle : Sont considéré comme agricultures industrielles, toutes activités qui dépassent celles de la production et non vendues sur place.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles :

Constructions nécessaires aux activités de production au titre de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Peuvent être admises à ce titre les activités qui sont dans le prolongement de l'action de production (conditionnement, transformation, vente à la ferme) sous réserve que les produits travaillés soient issus de l'exploitation agricole concernée.

L'habitation pour un exploitant agricole doit être justifiée par la nécessité d'une présence permanente sur le site et rapprochée des installations d'élevage, pour entretien et soins aux animaux notamment.

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant-toit

Energies renouvelables : sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine. C'est une source d'énergie qui se constitue ou

se reconstitue plus rapidement qu'elle n'est utilisée.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas être changé par une nouvelle activité créée.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunications, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Petit édicule : Il s'agit par exemple des pompes d'irrigation qui sont nécessaires pour l'irrigation agricole.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

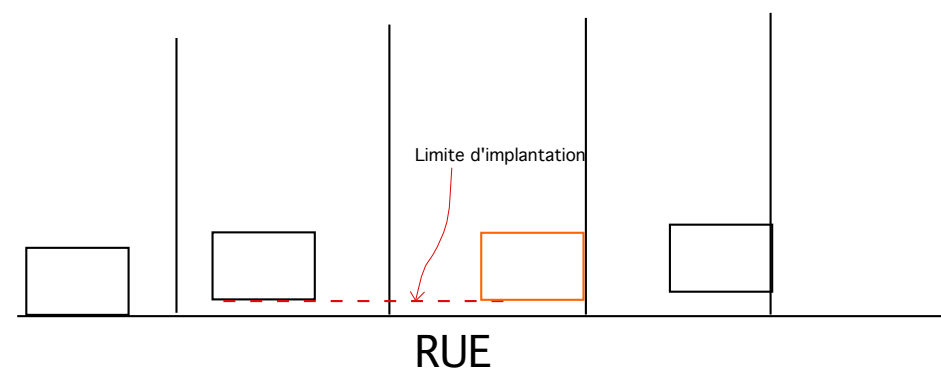
ANNEXES 1

EXEMPLES

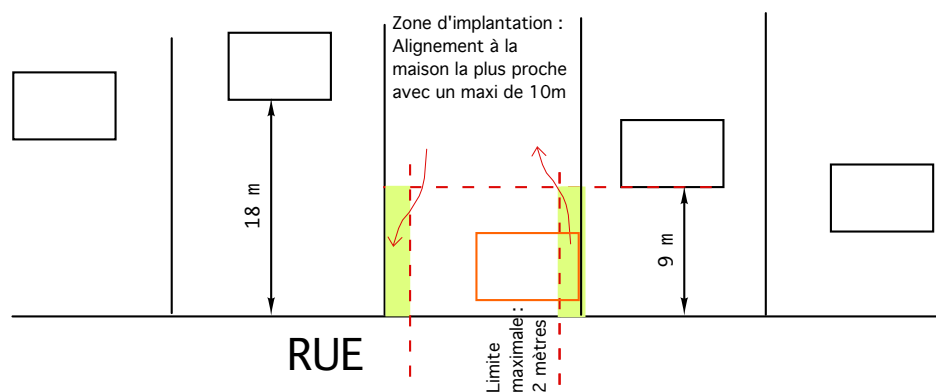
Zone d'implantation : A l'alignement de la maison la plus proche avec un maximum de 15 mètres.

Règles d'implantations illustrées - à titre d'exemple

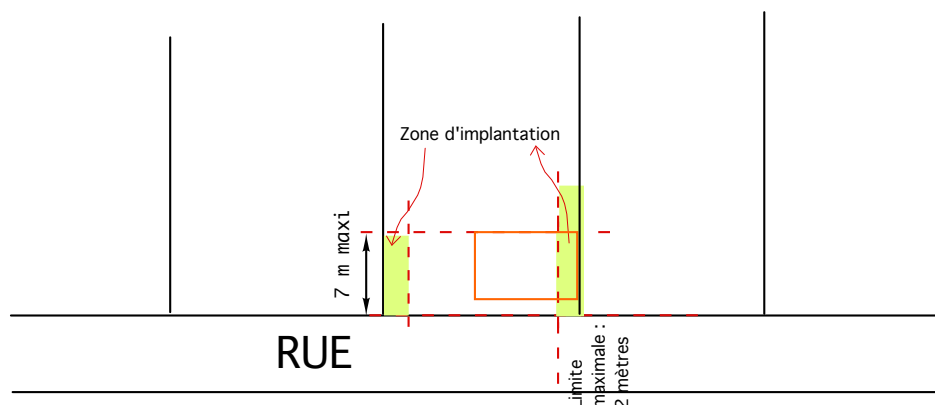
- ZONE UA - IMPLANTATION

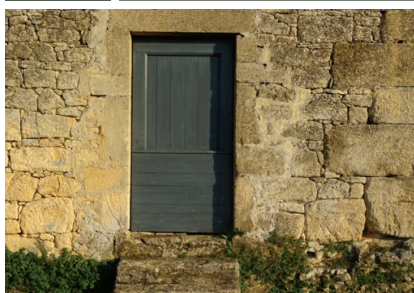
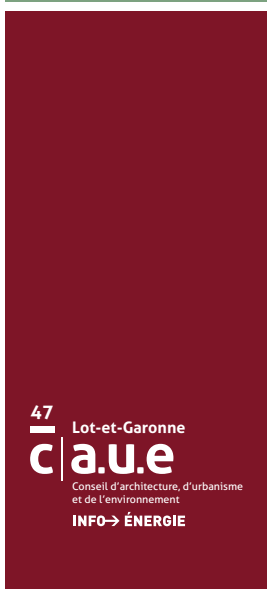
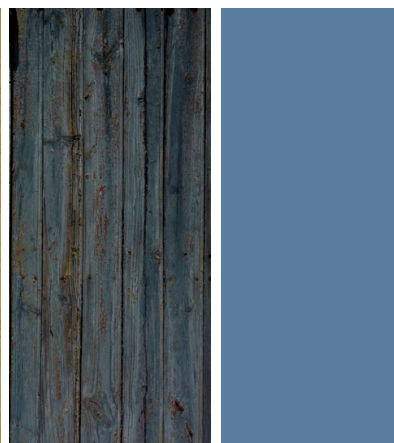
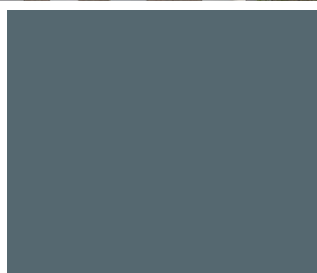
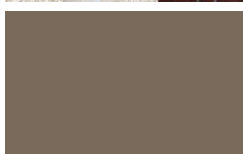


- ZONE UB - IMPLANTATION



- ZONE AU - IMPLANTATION





DES COULEURS POUR INTÉGRER LE BÂTI DE LOT-ET-GARONNE

Façade, volets, menuiseries, boiseries, toitures, ferronneries... la couleur est partout. Élément incontournable de l'architecture, elle permet de mettre en valeur le bâti. À l'échelle d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un hameau, d'une propriété agricole, elle participe à la perception d'un paysage, qu'il soit urbain ou rural.

Choisir des couleurs a des conséquences sur le cadre de vie collectif. Pour faciliter ce choix, il convient de suivre quelques recommandations.

QUELLES COULEURS POUR QUELS ÉLÉMENTS DE FAÇADE ?

La couleur de la façade est donnée par différents éléments architecturaux.

Le toit et l'égout de toit en totalité ou partiellement sont visibles en même temps que la façade, le toit est dans notre département couvert en tuiles de terre cuite ; l'égout de toit est réalisé par un avant-toit, une génoise, ou une corniche. **Le mur** est en maçonnerie enduite ou bien revêtu d'un bardage. Dans le bâti ancien, il comporte en général des modénatures : corniche ou génoise, encadrements de baie, décors moulurés, chaînes d'angle, soubassements... **Les menuiseries et boiseries** correspondent aux fenêtres, portes portails, traditionnellement en bois.

Pour choisir les couleurs, il faut d'abord observer la façade et son environnement.

/ Se référer aux couleurs de l'environnement immédiat.

Dans un site ouvert : les terres, la végétation, les constructions situées dans le champ de vision. Dans un site urbain : les façades avoisinantes, les couleurs du bâti ancien.

/ Identifier l'époque et le style de la construction à réhabiliter.

Certaines couleurs seront davantage en correspondance que d'autres avec l'architecture et la date de la construction. Des éléments conservés fournissent des indicateurs précieux.

On écartera dans tous les cas et pour tous les éléments de façade les teintes trop claires (blanc franc) et trop foncées (gris anthracite, noir).

/ Déterminer dans un bourg, si la rue avec son gabarit et son orientation, gagne à être éclaircie ou si elle supporte des coloris plus sombres.

En règle générale, les tons les plus sombres sont utilisés sur des façades bien éclairées, et inversement.

/ Prendre en compte tous les éléments de la façade dans un souci d'harmonie générale.

La couverture : couleur terre cuite, participant à la perception lointaine de la construction.

Les enduits : couleur dominante de la façade. Lorsque la façade présente des modénatures, elles seront détachées par une couleur ton sur ton plus claire ou au contraire plus soutenue, ou encore un blanc cassé. De même l'encadrement des baies (même sans relief) pourra être détaché par la couleur pour souligner la composition ordonnée par les percements.

Les bardages : couleur dominante de la façade, seuls ou en association avec des parements enduits.

Les menuiseries et boiseries : une couleur pour la porte, une pour les volets, une pour les fenêtres en respectant l'accord des tonalités. Si les murs et les toits confèrent à la construction ses couleurs dominantes, les éléments de détail (menuiseries, ferronnerie) influencent la perception d'ensemble. Les couleurs des menuiseries mais aussi des modénatures et encadrements de baie soulignent l'architecture.

QUELS MATÉRIAUX POUR LA COULEUR ?

La couleur est indissociable de la matière et du support.

/ La couverture

La couleur reste étroitement liée au matériau, la terre cuite présentant naturellement plusieurs nuances : ocre, ocre-orangé, ocre-brun, beige...

La couleur des boiseries de l'avant-toit (sous-face, planche de rive) devra s'harmoniser avec les autres boiseries et le parement du mur.

/ Les enduits

Originellement, la teinte des enduits donnée par la couleur du sable et des agrégats locaux était d'une teinte proche de la terre. Cette référence reste la meilleure garantie d'une bonne insertion dans l'environnement.

L'enduit et sa finition doivent respecter les caractéristiques du bâti. Il pourra être fabriqué à partir de chaux naturelle et sables locaux ou être prêt à l'emploi. Dans ce cas le choix opéré à partir du nuancier du fabricant se limitera aux couleurs proches des enduits traditionnels en évitant « les tons pierre » trop clairs, trop vifs ou blancs. Certains de ces enduits sont inadaptés au bâti ancien.

Sur un enduit à la chaux, neuf ou ancien, la finition peut être apportée par un badigeon ou une peinture minérale. Les peintures aux composants pétroliers type vinylique sont à proscrire sur la pierre et les enduits car elles les détériorent.

/ Les bardages

En bois massif ou en composite ayant l'aspect du bois, le bardage adoptera des couleurs propres qui tranchent avec celles des maçonneries : bois naturellement grisé, coloration traditionnelle par des ocres (rouge-brun).

/ Les menuiseries et boiseries

Leurs couleurs resteront en harmonie avec les matériaux qui composent la façade et le bâti environnant. La peinture détachera la menuiserie des fenêtres par une couleur claire (gamme des gris ou des beiges). Elle pourra suivant le caractère architectural de l'immeuble, être dans la teinte choisie pour les volets ou dans un ton au-dessous. Une seule teinte sera choisie pour la peinture des volets et des serrureries (gonds, pentures). La porte d'entrée pourra être peinte de la même couleur que les volets, d'un ton plus soutenu ou d'une couleur différente.

Le choix des couleurs doit obéir au principe d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager. À cette fin des photographies de l'environnement proche et lointain sont jointes à la demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux qui doivent être déposées en mairie.

Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Le conseil gratuit du CAUE représente une étape préalable qui permet d'orienter vers les choix les plus adéquats. Ce conseil est exempt de maîtrise d'œuvre.

UTILISATION DU NUANCIER

Pourquoi un nuancier ?

Le nuancier proposé par le CAUE répond à des préoccupations légitimes sur le choix de couleurs adaptées pour les façades. Il n'a pas vocation à se substituer :

- au nuancier éventuellement annexé au document d'urbanisme en vigueur,
 - à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsque celui-ci est nécessaire.
- Cependant, il orientera vers un choix de teintes cohérentes avec les paysages du département.

Comment utiliser le nuancier ?

Le bâti rural fournit des exemples de couleurs dans la gamme des gris, rouges-bruns, verts ou encore des bleus. Les couleurs vives sont à proscrire. Les teintes ont été sélectionnées à partir d'une observation des couleurs représentatives du patrimoine local. Elles sont applicables sur les constructions anciennes et neuves. Dans le premier cas, une attention particulière sera portée à l'existant (constructions similaires voisines) et on restituera, si possible, l'état d'origine ; dans le second cas, l'insertion du projet sera facilitée par des références qui ne créent pas de contraste marqué avec le paysage. Les couleurs RAL sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des nuances souhaitées. L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne
Espace Info Énergie
9 rue Étienne Dolet - 47 000 Agen
05 53 48 46 70 - contact@caue47.com
www.caue47.com

NUANCIER ENDUITS

RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegri 4

NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde

NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegri 2	RAL 7047 telegri 4	RAL 7002 gris olive
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun
RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin
RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegri 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.

VOILETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

PORTE D'ENTRÉE

FENÊTRES

NUANCIER ENDUITS

RAL 9001 blanc crème	RAL 9002 blanc gris	RAL 1001 beige
		
RAL 1013 blanc perlé	RAL 1014 ivoire	RAL 1015 ivoire clair
		
RAL 7035 gris clair	RAL 7044 gris soie	RAL 7047 telegis 4
		

NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 gris souris	RAL 7006 gris beige	RAL 7009 gris vert
		
RAL 7023 gris béton	RAL 7040 gris fenêtre	RAL 7042 gris signal. A
		
RAL 7001 gris argent	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde
		

NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
					
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegis 2	RAL 7047 telegis 4	RAL 7002 gris olive
					
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun
					

RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
					
RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin
					
RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegis 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.
					

VOILETS - PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

PORTE D'ENTRÉE

FENÊTRES